Nürnberg – St. Johannis

# Kisten packen & einziehen – Kernsanierter Erstbezug mit Balkon & Garage

*Objektnummer: 26021050*




KAUFPREIS: 274.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26021050 |
| Wohnfläche | ca. 59 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1970 |
| Stellplatz | 1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 274.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 164.2 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 19.11.2033 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

# Die Immobilie






Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

# Die Immobilie

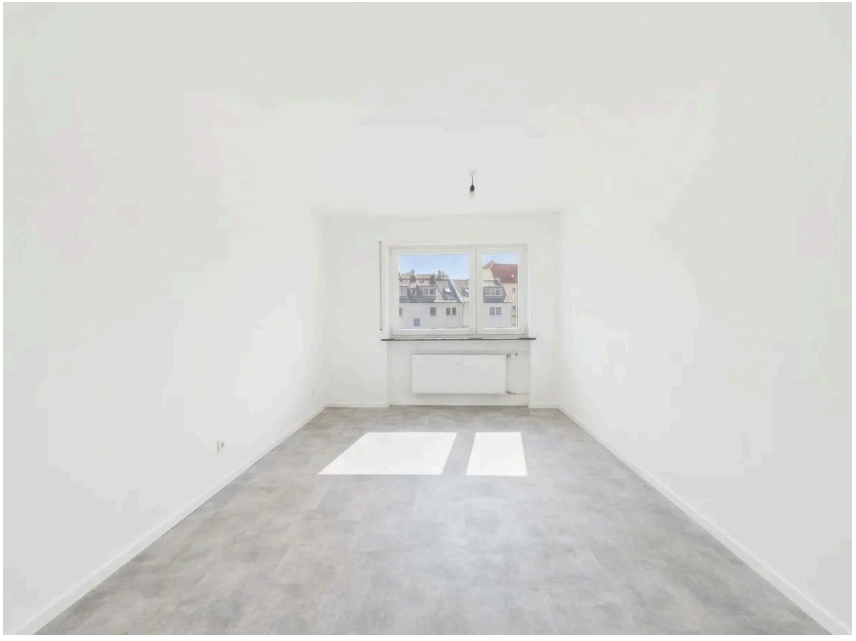




Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

# Die Immobilie





Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

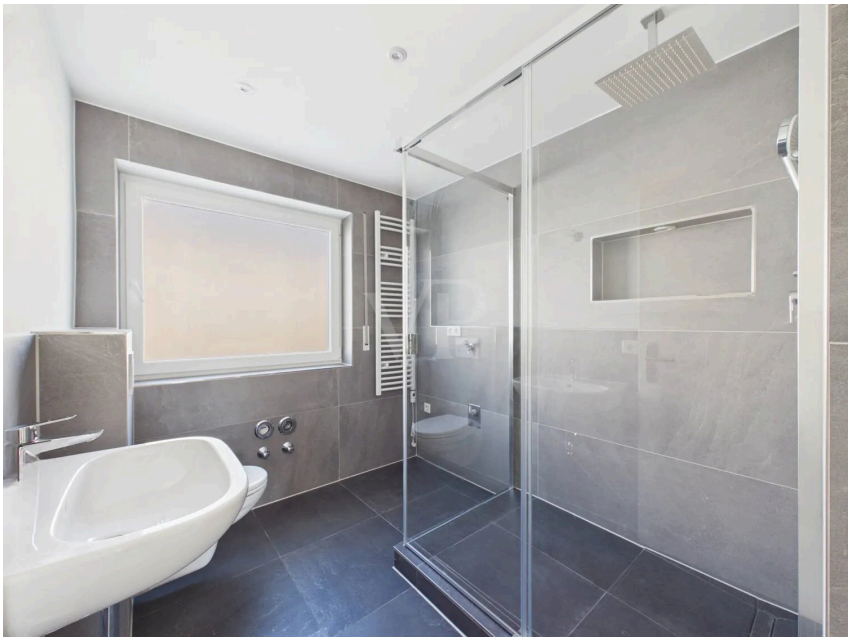
# Die Immobilie





Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

# Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

*www.von-poll.com/nuernberg*



Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

# Die Immobilie



Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

# Ein erster Eindruck

Diese frisch sanierte Wohnung in einem soliden Gebäude aus dem Baujahr 1970 präsentiert sich in einem absolut modernen und anspruchsvollen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 59 m² und im Zuge einer umfassenden und sorgfältigen Modernisierung im Jahr 2026 wurde das Objekt von Grund auf erneuert, sodass Sie hier ein neuwertiges und bezugsfertiges Zuhause erwartet.

Der durchdachte und funktionale Grundriss bietet eine hervorragende Raumaufteilung. Vom einladenden Flur aus betreten Sie die separate Küche, die optimale Voraussetzungen für die Gestaltung Ihres kulinarischen Bereichs bietet. Das komplett sanierte Badezimmer besticht durch modernste Sanitäranlagen, frische Wasserleitungen, einen zeitgemäßen Waschmaschinenanschluss sowie eine bereits installierte, hochwertige Duschkabine. Direkt angrenzend befindet sich der praktische Abstellraum, der ebenfalls fachgerecht saniert wurde und wertvollen Stauraum im Alltag schafft.

Das großzügige Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort mit viel Platz für individuelle Einrichtungsideen. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und weitläufige Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterfronten wunderbar von Licht durchflutet wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt.

Ein neuer, geschmackvoller Vinylboden zieht sich nahtlos durch sämtliche Wohnräume und verbindet Ästhetik mit hoher Strapazierfähigkeit. Die neu installierten Fenster inklusive erneuerter Jalousien sorgen nicht nur für optimale Lichtverhältnisse, sondern auch für exzellenten Wärmeschutz. Auch im Detail zeigt sich die hohe handwerkliche Qualität der Sanierung: Neue Innentüren und eine frisch gestrichene Eingangstür unterstreichen den stimmigen Gesamteindruck.

Technisch lässt diese Immobilie keine Wünsche offen. Die Elektrik wurde im Zuge der Modernisierung größtenteils auf den neuesten Stand gebracht und durch fabrikneue Heizkörper ergänzt. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum mit Münz-Waschmaschinen und Trockner steht allen Bewohnern zur Verfügung und ist bequem direkt neben dem Aufzug erreichbar.

Das Angebot wird durch eine zugehörige Garage abgerundet, welche für 25.000 Euro zusätzlich erwerbbar und nicht im Kaufpreis inbegriffen ist.

Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

# Ausstattung und Details

- Solides Gebäude aus dem Baujahr 1970
- Ca. 59 m² Wohnfläche mit praktischem Grundriss
- Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Balkonzugang
- Ruhiges Schlafzimmer mit flexiblen Stellmöglichkeiten
- Separate Küche
- Praktischer Abstellraum für zusätzliche Ordnung
- Umfassende Modernisierung im Jahr 2026
- Glatt verspachtelte Wände mit robustem Glasfasergewebe
- Vollständig erneuertes Tageslichtbad mit modernen Sanitärobjekten und neuer Duschkabine
- Neue Wasserleitungen und integrierter Waschmaschinenanschluss
- Neuer Vinylboden durchgehend in allen Wohnräumen
- Neue Fenster inklusive erneuerter Jalousien
- Erneuerte Innentüren und frisch gestrichene Eingangstür
- Elektrik im Rahmen der Sanierung erneuert
- Neue Heizkörper
- Garage für 25.000 Euro zusätzlich erwerbbar (nicht im Kaufpreis enthalten)

Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

# Alles zum Standort

Im begehrten Stadtteil St. Johannis verbindet sich urbaner Lifestyle für Singles und Paare mit einem Höchstmaß an Lebensqualität und einer exklusiven, gewachsenen Infrastruktur. Direkt im Umkreis von nur rund 300 bis 500 Metern lassen sich sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, in bequemen 3 bis 6 Gehminuten erledigen. Ergänzt wird dieses komfortable Nahversorgungsangebot durch eine charmante Gastronomie mit ausgewählten Cafés und Restaurants, die dem Viertel eine lebendige, aber angenehm ruhige Note verleihen.

Hervorragend aufgestellt ist der Standort zudem in puncto Mobilität. Nur etwa 50 Meter und weniger als 1 Minute Fußweg von der Haustür entfernt befindet sich die nächste Bushaltestelle, die eine direkte Anbindung gewährleistet. Ergänzend dazu ist der U-Bahnhof in rund 12 bis 15 Gehminuten beziehungsweise etwa 1 Kilometer Entfernung erreichbar, wodurch Pendler und Stadtliebhaber in nur wenigen Fahrminuten die Nürnberger Innenstadt oder den Hauptbahnhof unkompliziert erreichen.

Trotz dieser hervorragenden urbanen Vernetzung bietet die Umgebung einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert. Das malerische Pegnitztal mit seinen weitläufigen Grün- und Uferwegen liegt nur etwa 800 Meter entfernt und lädt nach einem kurzen Spaziergang von rund 10 Minuten zu ausgiebigen Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein. Zudem sorgt das beliebte Westbad, das nach rund 1,5 Kilometern bequem mit dem Rad oder Bus erreicht ist, an warmen Sommertagen für eine willkommene Abkühlung. Hier verschmelzen erstklassige urbane Erreichbarkeit und ein naturnaher, anspruchsvoller Rückzugsort zu einem perfekten Zuhause mit echtem Wohlfühlcharakter.

Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26021050 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com